

BELEIDSPLAN 2014-2018



harmonisch
wonen

Steller: Radbout Matthijssen

Afbeelding voorpagina: winnaar prijsvraag mooiste “low budget” tuin 2013

©januari 2014

Dit is een uitgave van Harmonisch Wonen

Rivierenlaan 230

8226 LH Lelystad

www.harmonischwonen.nl

woningbouw@sidhadorp.nl

0320-218077

kvk: 41023459

btw: 006199793B01

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Voortraject.....	4
Vaststelling	4
Bijstelling	4
Werkplan	4
Missie	5
[Harmonisch Wonen	5
De Ambitie.....	6
Inleiding	6
Communicatie en participatie	6
Klantgericht werken.....	8
Verhuur.....	9
Leefbaarheid en welzijn	11
Wonen en zorg.....	12
Service- en dienstverlening	13
Onderhoud en verbetering.....	14
Nieuwbouw	16
Personeel en organisatie	17
Financiële randvoorwaarden	19
De Toekomst.....	20
Bijlagen	21
1. De Belanghebbenden	22
2. De Omstandigheden	23
3. Toekomstbeelden Sidhadorp	25
4. Startnotitie Beleidsplan 2014-2018.....	26
5. Verslag participatie belanghebbenden	33

INLEIDING

Het beleidsplan komt in de plaats en als vervolg op het “beleidsplan 2009-2012”. Het beschrijft in brede zin de positie, ambitie en toekomst van de corporatie.

VOORTRAJECT

In het voortraject van het opstellen van dit beleidsplan is een startnotitie opgesteld door het bestuur. Bij deze startnotitie is een analyse gemaakt van de gerealiseerde beleidsdoelen uit het voorgaande beleidsplan. De startnotitie en de beoogde werkwijze is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen (RvC). In de startnotitie is een opsomming gemaakt van de dilemma's en keuzes waar Harmonisch Wonen voor staat. Deze keuzes zijn in de vorm van stellingen voorgelegd aan een brede groep belanghebbenden. Hierbij is gebruik gemaakt van interviews, workshops en sociale media. Dit beleidsplan is gebaseerd op de uitkomst van deze belanghebbendeninbreng, tezamen met het voorgaande beleidsplan zelf, de analyse van de gerealiseerde beleidsdoelen uit het voorgaande beleidsplan en het visitatierapport 2012. Verder is een analyse gemaakt van de huidige omstandigheden voor Harmonisch Wonen alsmede een aantal toekomstscenario's. Deze stukken zijn als bijlage opgenomen dan wel opvraagbaar bij Harmonisch Wonen. De analyse van de gerealiseerde beleidsdoelen uit het voorgaande beleidsplan en de leerpunten uit het visitatierapport vindt u in de bijlage 3: Startnotitie beleidsplan 2013

BELANGHEBBENDEN

In het voortraject zijn workshops gehouden met huurders en met diverse organisaties uit het Sidhadorp (de bewonersorganisaties SOWCI en Stichting Harmonisch Leven (SHL), Stichting Vredeswijk Lelystad, Stichting Harmonisch Beheer, basisschool de Fontein, het Vegetarisch restaurant, volkstuinvereniging “het Verenigd Veld”, Fortuinlijk Wonen, de redactie van het SidhadorpNieuws), met het team en met de RvC van Harmonisch Wonen. Verder zijn interviews gehouden met de gemeente Lelystad, met Centrada en de zorginstellingen Coloriet en WZF. Ook zijn alle workshopstellingen gepubliceerd op Facebook op de pagina van Harmonisch Wonen, in de Sidhadorpgroep en op tijdlijn van de directeur Radboud Matthijssen. De inbreng van al deze groepen is vastgelegd in het “Verslag participatie belanghebbenden, voorbereiding beleidsplan 2014-2018” opgenomen in bijlage 5. Achtergrondinformatie over de belanghebbenden vindt u in bijlage 1.



VASTSTELLING

Het beleidsplan is vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de raad van commissarissen in de vergadering van 18 februari 2014.

BIJSTELLING

In dit beleidsplan is de ambitie vastgelegd. Daarmee is dit beleidsplan geen onveranderbaar geheel maar er is aan de hand van nieuwe ontwikkelingen en inbreng bijstelling mogelijk. Het bestuur zorgt voor vastlegging van iedere bijstelling en legt deze ter goedkeuring aan de RvC voor.

WERKPLAN

Aan de hand van dit beleidsplan is een werkplan opgesteld voor de komende jaren.

[SPEERPUNTEN
VAN NIEUW
BELEID

kunt u terugvinden in deze
kaders bij iedere paragraaf

]

MISSIE

In het beleidsplan 2009-2012 is de missie geformuleerd en deze blijft ongewijzigd van kracht:

[HARMONISCH WONEN

De corporatie heeft als missie een professionele aanbieder te zijn van wonen en woondiensten, vooral voor mensen die op de sociale huursector zijn aangewezen, waarbij **harmonisch wonen** leidraad is.

Harmonisch wonen omvat een aantal aspecten:

1. Wonen in harmonie met de natuurwetten.
 - a. De regelmatige beoefening van de Transcendente Meditatietechniek (TM) ¹ versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten. Daarom bieden we huisvesting aan (groepen van) mensen die TM beoefenen.
 - b. Wonen in een *Vedisch*¹ ontworpen woning versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten.
2. Wonen in harmonische relatie met de omgeving; daaronder valt:
 - a. goed samenleven in de buurt (sociaal beheer),
 - b. fysiek beheer in harmonie met milieu en gezondheid (duurzaam en gezond bouwen).
3. Werken in harmonische relatie met de omgeving. Hieronder verstaan we dat:
 - a. we de klant als leidraad nemen,
 - b. we zelf duurzaam ondernemen.
 - c. Een bedrijfscultuur die ruimte laat voor ontplooiing van de medewerkers
 - d. het creëren van buurtgebonden werkgelegenheid.

]

DE AMBITIE

INLEIDING

De ambitie wordt besproken per taakgebied. Onderscheiden worden achtereenvolgens: communicatie en participatie; klantgericht werken; verhuur; leefbaarheid en welzijn; wonen en zorg; service en dienstverlening, beheer en onderhoud; nieuwbouw, personeel en organisatie en als laatste de financiële paragraaf. Iedere paragraaf begint met een meer strategische insteek die daarna wordt uitgewerkt. In de kaders een overzicht van de speerpunten van nieuw beleid. Rode draad in het beleidsplan is de noodzaak tot efficiënt omgaan met middelen. Waar mogelijk worden activiteiten eerder beperkt dan uitgebreid. Meer hierover in de paragraaf financiën.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Communicatie en participatie wordt ingezet als onderdeel van klantgericht werken. Het nemen van de klant als leidraad vereist dialoog. We breiden de focus uit; van zorgen dat we alles op een goede manier vertellen naar meer en beter luisteren. Luisteren wordt verder versterkt door niet alleen te luisteren naar georganiseerde inbreng, maar ook meer naar het individu. Hier komen de sociale media om de hoek. We zien daarbij Harmonisch Wonen als adaptieve organisatie: luisteren, verwerken, aanpassen.

[COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

1. Opstellen communicatieplan (2014)
 2. vernieuwen website (2014)
 3. beter structureren belanghebbendenoverleg (vanaf 2014)
 4. uitbreiden gebruik sociale media
 5. herhaling campagne oprichten formele huurdersorganisatie (2016)
-]

LUISTEREN

De kanalen waarlangs we luisteren zijn:

1. rechtstreekse input via het werk van alledag via de medewerkers
2. bij de organisatie binnenkomende klachten
3. macro-ontwikkelingen in regelgeving, doelgroep en markt
4. De Facebookpagina van Harmonisch Wonen (opgestart in 2013): deze blijven we inzetten om de dialoog met de klant te stimuleren.
5. In sommige gevallen maken we gebruik van enquêtes of panels.
6. Jaarlijks belanghebbendenoverleg met huurders, bewonersorganisaties SHL en SOWCI en de gemeente.

Harmonisch Wonen heeft geen huurdersorganisatie in de zin van de wet. In 2016 voeren we opnieuw een campagne uit tot het oprichten ervan.

VERTELLEN

Zowel voor een goede beeldvorming als voor een goede informatieverstrekking, is het van belang voldoende te communiceren. Voor de communicatie naar huurders zijn er in beginsel zeven middelen beschikbaar:

1. website
2. sociale media
3. huis aan huis blad "SidhadorpNieuws"
4. bewonersbijeenkomsten

5. overleg met huurdersorganisaties
6. geadresseerde brieven en enquêtes
7. persoonlijke communicatie (e-mail, telefoon, persoonlijk gesprek)

Al deze kanalen blijven ingezet worden voor de informatieverstrekking en mogelijk nog meer. Op operationeel niveau vergroten we de toegankelijkheid van informatie door plaatsing van meer bewonersinformatie, regelgeving en beleidsstukken op de website, publicatie in het maandelijkse bewonersblad en het beschikbaar stellen van de informatie op papier aan de balie.

Overige belanghebbenden benaderen we via sociale media en met publicaties zoals rapportages, jaarverslag en beleidsplan.

MEDIA

In het medialandschap is steeds meer aan het veranderen. De explosieve groei van het internet zorgt er voor dat *luisteren* en *vertellen* steeds meer verweven raken. Om een effectief gebruik van de media te bevorderen zetten we in 2014 een meer geïntegreerde strategie uit waarbij een analyse gemaakt wordt naar de optimale inzet van media en communicatiemiddelen in een communicatieplan. Op basis hiervan wordt de website vernieuwd.

De website is al een flink aantal jaren oud en voorgenomen wordt deze in ieder geval te vernieuwen. Daarbij onderzoeken we of uitbreiding van de site met nieuwe mogelijkheden haalbaar is. Daarbij wordt op voorhand gedacht aan een koppeling met sociale media t.b.v. een forum, opiniepeilingen met een maandelijkse stelling, maar ook het online melden van een reparatieverzoek, het uitbreiden van het aantal formulieren wat gedownload kan worden en het opnemen van online reactieformulieren.

KLANTGERICHT WERKEN

Harmonisch Wonen is dienstverlener; zonder klant geen organisatie en ook in de vormgeving van het beleid en de organisatie in inbreng van klanten essentieel. Klantsturing wordt opgenomen in het klantgericht werken.

We zien Harmonisch Wonen als adaptieve organisatie: luisteren, verwerken, aanpassen. Dit vereist echter ook wat van de organisatie. In 2015 implementeren we een procedure om de signalen van buitenaf ook gestructureerd intern te verwerken. Nu gebeurt dat wel, maar omdat er geen procedure voor is komen niet alle signalen door, dan wel ze stranden ergens onderweg tussen luisteren en aanpassen.

Klantgericht werken houdt ook in dat de werkprocessen waar de klant mee te maken krijgt vanuit het belang van de klant worden georganiseerd. Het gaat hierbij niet alleen om de formele procesbeschrijvingen, maar ook om de individuele werkwijze van medewerkers. Jaarlijks nemen we één proces onder de loep waarbij management en de betreffende afdeling wordt betrokken. De volgende processen pakken we aan: verhuur, reparatieverzoek, facturering en incasso, planmatig onderhoud, waarbij we de interactie tussen die taakgebieden steeds meenemen.

[KLANTGERICHT WERKEN

6. Procedure Harmonisch Wonen als adaptieve organisatie; luisteren – verwerken – aanpassen. (2015)
 7. Optimalisatie van klantprocessen (2015-2018 – ieder jaar één proces)
 8. Integriteit en belangenverstrengeling (2014)
 9. Géén aansluiting bij het KWH
 10. Visitatie (2017)
-]

INTEGRITEIT

Bij het klantgericht werken komt het aspect van de integriteit van de medewerker in beeld. In deze periode besteden we bijzondere aandacht aan belangenverstrengeling en de persoonlijke belangen van het personeel.

KWALITEITSCONTROLE



Ten behoeve van het inzichtelijk maken en verbeteren van de kwaliteit van de dienstverlening kan aangesloten worden bij het KWH.

Het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) verzorgt het gangbare kwaliteitslabel in de sector. In het verlengde van de uitkomst van de belanghebbenden workshops en omwille van beperking van kosten en inspanningen wordt dit de komende jaren niet ingepland.

Om de kwaliteit van werken te meten van de organisatie als geheel, wordt er eens per vijf jaar een visitatie uitgevoerd. De visitatie wordt uitgevoerd conform het model voorgeschreven in de Aedescode.



De eerstvolgende visitatie vindt plaats in 2017.

VERHUUR

LEEFSTIJL

Harmonisch Wonen heeft een specifieke identiteit, ontleend aan het huisvesten van met name een doelgroep van beoefenaren van de TM-Techniek. Ook in de komende periode wordt deze identiteit en daarmee voor een groot deel de leefstijl in het Sidhadorp gewaarborgd door inzet van toelatingsbeleid. Belanghebbenden geven aan dat dit de kernkwaliteit is en *sine qua non* van Harmonisch Wonen.

HET TOELATINGSBELEID

Harmonisch Wonen werkt met een optiemodel voor woningzoekenden. Belangstellenden schrijven zich in en bespreken mogelijkheden en woonwensen met de woonconsulent. De woonconsulent gaat vervolgens op zoek naar een geschikte woning, rekening houdend met de wachttijd op basis van een puntensysteem. In het puntensysteem worden diverse factoren meegeteld, waaronder urgentiefactoren en de beoefening van de TM-techniek.

TM VS NIET-TM

Het vigerende toelatingsbeleid geeft bij verhuur voorrang aan mensen die de transcendente meditatietechniek beoefenen, maar biedt op dynamische manier ruimte voor anderen. In de manier waarop dit gebeurt is rekening gehouden met bewonerswensen over leefstijl. De werkwijze is in 2007 vastgesteld na intensief overleg met belanghebbenden. Echter in de jaren daarna groeide de wachtlijst en zijn er in de praktijk geen anderen dan beoefenaren van de TM-techniek komen wonen. Indien er, bij krimpende wachtlijsten, de komende jaren leegstand zou ontstaan maken we weer ruimte voor mensen die de TM-techniek niet beoefenen. Omdat dit al jaren niet aan de orde is geweest overleggen we, voordat dit wordt geëffectueerd, met de bewonersorganisaties SHL en SOWCI.

TM VS TM-SIDHA

Het Sidhadorp is oorspronkelijk opgericht voor Sidha's. Sidha's beoefenen in aanvulling op de TM-techniek, de TM-Sidhi-technieken. De TM-sidhi-technieken versterken de effecten van de TM-techniek en brengen de beoefenaar in een versnelde persoonlijke ontwikkeling. Nadat er in de 90er jaren van de vorige eeuw leegstand ontstond in het Sidhadorp is de toelating verruimd door ook TM-beoefenaren toe te laten.

In de belanghebbendenworkshops is aangegeven door de directe belanghebbenden in het Sidhadorp, dat *Sidha's voorrang* zouden moeten krijgen op *niet-Sidha's*. In overleg met SOWCI en SHL gaan we het puntensysteem voor woningzoekenden aanpassen aan deze wens. Op basis van de gegevens van de laatste jaren verwachten we dat dit van beperkte invloed zal zijn en ook alle TM-beoefenaren een woning te kunnen bieden.

DOELGROEPEN

In toenemende mate ondervinden woningzoekenden problemen met het verkrijgen van een huurwoning vanwege een iets te hoog inkomen. Harmonisch Wonen ondersteunt de lobby vanuit Aedes om de inkomensgrens voor nieuwe huurders te verhogen naar 43.000,-.

Harmonisch Wonen is toegelaten instelling en woningcorporatie. Als zodanig staat zij voor haar wettelijke taak en verantwoordelijkheid. In overleg met de gemeente bepalen we waar knelpunten liggen in de Lelystadse woningmarkt. In het nieuw te sluiten convenant (ingående 2015) maken we, wat betreft Harmonisch Wonen wederom afspraken over een taakstelling voor Harmonisch Wonen die voortvloeit uit een gelijke verdeling over de omvang van de sociale voorraad per woningcorporatie. Doelgroepen kunnen zijn: statushouders, urgenten, jongeren, senioren, daklozen, begeleid wonen, beschermd wonen, specifieke groepen zorgbehoevenden e.d.

Dit doelgroepenbeleid kan spanning veroorzaken met het beleid voorrang te geven aan TM-beoefenaren, doordat er onder de reguliere klanten, de TM-beoefenaren minder of meer woningzoekenden kunnen zijn binnen de gespecificeerde doelgroepen. In eerste instantie richt de convenantafpraak zich op monitoring. Rekening houdend met fluctuaties in de tijd vanwege de kleine schaal kunnen er chronische afwijkingen ontstaan ten opzichte van de taakstelling. Rekening houdend met de identiteit van Harmonisch Wonen en het Sidhadorp kan er met de gemeente worden overeengekomen, periodiek ook urgente niet TM-beoefenaren uit de genoemde doelgroepen een woning te verhuren.

STUREN OP WOONLASTEN

Het werken voor mensen, die op de sociale huursector zijn aangewezen betekent dat beheersen van de woonlasten belangrijk is. Harmonisch Wonen stuurt op het beheersbaar houden van de woonlasten. Daartoe wordt actief meegedaan in de landelijke betaalbaarheidsdiscussie, maar ook de eigen toewijzingsregels worden er op aangepast. In 2014 wordt bij een groot deel van het bezit geïnvesteerd in de energieprestatie (verbetering energielabel) van de woningen door de plaatsing van zonnepanelen.

De totale woonlasten dalen, doordat de benodigde huurverhoging lager is dan het voordeel op de energierekening.



[VERHUUR

11. Wijzigen punten-systeem woningzoekenden aan de wens voor voorrang voor Sidha's. (2014)

12. Investeren in betaalbaarheid (zonnepanelen 2014)

]

Huurverhogingen die op deze wijze tot stand komen botsen met gebruikelijke huurtoeslag-criteria voor de verhuur aan nieuwe huurders. Gebruikelijk is gegadigden woningen aan te bieden met een huur lager dan de *aftoppingsgrens* voor de huurtoeslag. De woonlastenbenadering is voor Harmonisch Wonen leidend. Dat betekent dat huren boven de aftoppingsgrens worden toegestaan voor nieuwe huurders met huurtoeslag afhankelijk van het energielabel van de woning. Voor de verhuur zijn daarmee de totale woonlasten leidend.

LEEFBAARHEID EN WELZIJN

Harmonisch Wonen en haar belanghebbenden zien voor de corporatie een actieve rol in het bevorderen van de leefbaarheid. Dit moet vooral een faciliterende zijn. Belanghebbenden zien geen taak voor de corporatie in het zelf organiseren van buurtactiviteiten, maar wel in het beschikbaar stellen van een participatiebudget. Op deze wijze wordt de verantwoordelijkheid gehouden waar deze hoort; bij de mensen zelf. Leefbaarheid kun je immers niet van boven opleggen, maar is iets wat de mensen onderling creëren.

Om leefbaarheid te ondersteunen continueren we voor het overige het bestaande beleid. Hier is in recente jaren reeds het een en ander vernieuwd en uitgebreid. Speerpunten zijn:

1. Jaarlijks aanbieden van een participatiebudget voor initiatieven vanuit de buurt ter bevordering van de leefbaarheid.
2. Samenwerken met de bewonersorganisaties SOWCI en SHL. Vooral SOWCI voert ook welzijnstaken uit. Ook deze organisaties kunnen gebruik maken van het participatiebudget.
3. Samenwerken met de welzijnsorganisatie SHV. Stichting Harmonische Voeding (SHV) beheert ontmoetingsruimte voor bewoners en verzorgt een maaltijdvoorziening onder de naam "Het Vegetarisch Restaurant". In de afgelopen periode is de omniëter verstrekking van deze ruimte omgezet in een regulier huurcontract met terugsubsidie van de volledige huur. De Stichting heeft een vast contract voor 5 jaar, waarna de afspraken en de hoogte van de subsidie herzien kunnen worden. In de belanghebbenden workshops is de bevooroordeelde positie van Stichting Harmonische Voeding aan de orde gesteld. Er blijkt een breed draagvlak te zijn voor de voorziening, hoewel iets minder dan in de vorige inventarisatie van 2008. Voor afloop van het lopende huurcontract zullen de financiële mogelijkheden van Stichting Harmonische Voeding bekeken worden met als doel in overleg de subsidie stapsgewijs te verminderen. De continuïteit van het Restaurant als voorziening blijft van belang.
4. Bij sociale problematiek in de buurt en overlastsituaties kan men bij Harmonisch Wonen terecht voor informatie, ondersteuning en bemiddeling. Voor bemiddeling kan worden verwezen naar de Maatschappelijke Dienst Flevo-land (MDF), die buurtbemiddeling verzorgt.
5. Samenwerken met buurtbemiddeling, wijkpost en politie.
6. Stimuleren van kleinschalige werkgelegenheid in de buurt door eigen personeelsbeleid en door het beschikbaar stellen van kleinschalige bedrijfsruimten in de buurt. Hiertoe verhuurt Harmonisch Wonen zelf ruimten, maar wordt ook samengewerkt met SHB, die 17 bedrijfsruimten verhuurt.



In de afgelopen periode heeft Harmonisch Wonen een gemeenschappelijke ruimte waar huurders gebruik van konden maken afgestoten. De ruimte is vervangen door een *regeling* waarmee huurders nog altijd gebruik kunnen maken van zaalruimten. In de regeling is de keuzeruimte vergroot; er is nu de beschikking over vier verschillende (soorten) ruimten. In de praktijk wordt er weinig tot geen gebruik van gemaakt en in de belanghebbenden workshops is aangegeven dat er ook weinig belang aan wordt gehecht. In 2017 evalueren we de regeling. Wel maken we promotie voor het gebruik van de ruimten in gemeentelijk wijkcentrum de "WaterBever", waar Harmonisch Wonen in 2014 in het kader van het convenant met de gemeente de apparatuur sponsort voor internetcafé en computercursussen.

[LEEFBAARHEID EN WELZIJN

13. Sponsoring MFA
gemeente (2014)

14. Actualiseren
subsidie exploitatie ge-
meenschappelijke
ruimte. (2016)

15. Evalueren rege-
ling gebruik zaalruimte
(2017)

]

WONEN EN ZORG

De beschikbaarheid van zorg is anno 2014 in ons werkgebied goed gedekt door de aanwezige zorgorganisaties. Harmonisch Wonen blijft dit monitoren door periodiek overleg met gemeente en zorgorganisaties. Er is echter wel een tekort aan geschikte woningen. Harmonisch Wonen zet zich in het aantal woningen geschikt voor zorgbehoevenden te vergroten door renovatie en nieuwbouw.

Er is sprake van dubbele vergrijzing en de proportie seniorenwoningen in het bezit is relatief laag. Deze woningen liggen binnen het werkgebied van diverse in Lelystad werkzame zorginstellingen. De toegankelijkheid van deze zorg is goed. Ook ouderen en andere zorgbehoevenden die een andere woning huren van Harmonisch Wonen hebben goede toegang tot zorg.

In het kader van de wettelijke verantwoordelijkheid voor wonen en zorg, is in de belanghebbendenworkshops gevraagd of het wenselijk is dat Harmonisch Wonen de zorgbehoefte in het Sidhadorp in kaart brengt. Op die wijze zouden we wellicht kunnen voorkomen dat mensen die wel zorg nodig hebben, dit niet krijgen. Hoewel bewoners dit een aardig idee vonden, geven de zorginstellingen Coloriet en WZF aan dat er een zorgzekerheid is in Lelystad, zodat wij als woningcorporatie daar geen belangrijk aanvullende rol in zouden spelen. In het kader van efficiëntie en het beperken tot de kerntaak beperken we dit onderzoek tot een onderzoek van de leeftijdsopbouw in de woningvoorraad..

[WONEN EN ZORG

16. Upgraden oudere seniorenwoningen (2014)

17. Onderzoek leeftijdsopbouw in het woningbezit (2016)

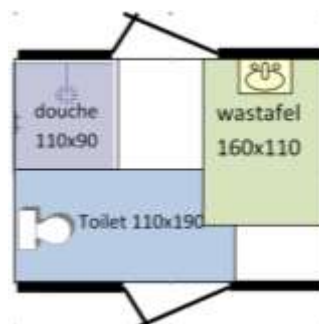
18. Onderzoek woningsamenvoeging (2017)

19. Uitbreiden informatieverstrekking over zorg (2016)

]

Ingeval van woningaanpassing in het kader van de WMO, kan Harmonisch Wonen de woningaanpassing organiseren. Huurders kunnen daartoe offerte aanvragen.

Harmonisch Wonen maakt geld beschikbaar om een tweetal woningen in het oudere bezit geschikt te maken voor rollator- en rolstoelgebruik. Daarmee neemt het aantal rollatorgeschikte sociale huurwoningen toe van 13 naar 15. Verder kan onderzoek gedaan worden naar woningsamenvoeging (2017).



Uitsluitend wanneer Harmonisch Wonen overgaat tot nieuwbouw van aantallen seniorenwoningen of zorgwoningen breiden we de samenwerking met zorginstellingen uit. Wel breiden we de komende periode de informatie over zorginstellingen die aan de balie en op de website van Harmonisch Wonen beschikbaar is worden uitgebreid met contactgegevens over thuiszorg, maaltijdservice, aanleun-, zorgwoningen en verpleeghuiszorg in Lelystad.

SERVICE- EN DIENSTVERLENING

Harmonisch Wonen zet zich in voor een servicepakket op maat naar de huurders. Dat gebeurt voldoende met de bestaande dienstverlening.

Voor uitbreiding van het services en dienstenpakket is weinig belangstelling. Huurders geven bijvoorbeeld aan dat het aanbieden van goedkope groene stroom (Woonenergie) niet iets is wat zij van Harmonisch Wonen verwachten. De bestaande dienstverlening en services aan huurders wordt gehandhaafd voor zover dit kosten-dekkend kan gebeuren.

Wel wordt het beschikbaar stellen van onderhoud voor kopers in de wijk zeer op prijs gesteld. Omdat de woonkwaliteit van een buurt niet alleen bepaald wordt door de kwaliteit van de huurwoningen, maar ook die van de in de buurt aanwezige koopwoningen is het belangrijk dit te blijven doen. Ook heeft dit een goed effect op de goede naam van Harmonisch Wonen. Overigens is Harmonisch Wonen geen partij in de dienstverlening naar kopers. We vragen aannemers of ze bereid zijn hun aanbod naar ons onverkort gestand te doen naar kopers en verstrekken hen vervolgens de adreslijst van eventueel belangstellende kopers.

ONDERHOUD EN VERBETERING

STRATEGISCH VOORRAADBEHEER

Harmonisch Wonen monitort de marktvraag en de demografische ontwikkelingen. Met deze gegevens wordt de portefeuille zo veel mogelijk bijgesteld.

De woningvoorraad in het huidige bezit is goed toegesneden op de marktvraag. 15% van de woningen is geschikt voor jongeren onder de 23 die huurtoeslag nodig hebben. Er is een grote proportie driekamer eengezinswoningen die zeer goed in de markt liggen. Er is een tekort aan seniorenwoningen en een lichte overmaat aan grotere eengezinswoningen. Deze gegevens zijn ontleend aan de verhuurresultaten.

In lijn met landelijke en lokale demografische ontwikkeling zullen seniorenwoningen worden opgenomen in een eventueel nieuwbouwprogramma.

De grotere eengezinswoningen in het bestaande bezit worden naar keus te huur of te koop aangeboden. Door deze maatregel daalt de voorraad in dit segment langzaam en worden starters op de koopmarkt effectief bediend met woningen onder de €150.000,-. De verkoop wordt afhankelijk gesteld van de voortgang van nieuwbouw. Mocht er de komende periode geen nieuwbouw plaatsvinden dan kan besloten worden de verkoop op te schorten. De eerder vastgestelde richtlijn van een minimale omvang van het bezit van 210 woningen wordt gehandhaafd. Dat betekent dat er in 2014 en verder vooralsnog 3 woningen beschikbaar zijn voor verkoop.

De leefbaarheid is goed. Er is de komende periode geen sprake van een herstructureringsopgave. Ingrepen of onderzoek naar ingrepen in de voorraad zijn de komende periode niet aan de orde.

ONDERHOUD EN DUURZAAMHEID

Harmonisch Wonen streeft naar kosteneffectief beheer ten behoeve van een kwalitatief hoogwaardig bezit. Bezit wat toegesneden is op de marktvraag in het algemeen en waarbij de bewoner keuzevrijheid geniet. Onder kwaliteit wordt begrepen: verzorgd, duurzaam, energiezuinig en gezond.

Het huidige beleid in onderhoudniveau zetten we voort. Dat betekent dat het onderhoud als geformuleerd in de meerjarenraming wordt uitgevoerd. De meerjarenraming werken we jaarlijks bij, maar is gebaseerd op oud advies en eigen actualisaties. In 2014 laten we tevens een second opinion maken. Hierin wordt aandacht gegeven aan vraaggestuurd onderhoud en een goede spreiding van het onderhoud over de jaren.

Uitgangspunt in de meerjarenraming is het duurzaam in stand houden van de woningen, door periodiek onderhoud te plegen, op zodanige wijze dat grote renovaties worden voorkomen. De kwaliteit van de woningen wordt daarbij in stand gehouden of verbeterd, waarbij de gezondheid (o.a. luchtkwaliteit in de woningen) en een verzorgd uiterlijk van belang wordt geacht.

Het bezit van Harmonisch Wonen is nog relatief jong. Dat betekent dat groot onderhoud aan het casco binnen het bereik van dit beleidsplan niet plaatsvindt.

KEUZES IN HET ONDERHOUD

De keuzes die bewoners hebben in het onderhoud (keukens/badkamers) zullen verder worden uitgewerkt. Voor de keukenvervanging is verdergaande



samenwerking met Bribus, die ook de uitvoering voor haar rekening neemt. In 2013 is daartoe de optielijst voor huurders opnieuw vastgesteld. Deze werkwijze maken we de komende jaren beschikbaar voor alle huurders in het kader van vraaggestuurd planmatig onderhoud.

Vanaf 2015 en gespreid in de jaren daarna vindt groot onderhoud plaats aan badkamers en toiletten. Daartoe wordt nu reeds de eerste hand gelegd aan de optielijsten die huurders zullen krijgen.

ENERGIEGEBRUIK

Het bezit heeft overwegend het energielabel B en C, wat uitstekend is voor tot 25 jaar oud bezit. In 2014 vindt een grote uitrol plaats van zonnepanelen op alle huurwoningen die daarvoor geschikt zijn. Huurders krijgen de keuze om tegen huurverhoging zonnepanelen te laten plaatsen, waarbij de huurverhoging altijd lager is dan de besparing op de elektranota. Dit heeft een aanzienlijk effect op de energielabeling van het bezit. Na de uitrol van de panelen, laten we de energielabels opnieuw bepalen en afmelden.



Voor het eerst in 2018 is werk voorzien aan platte daken. In de meerjarenraming onderhoud is rekening gehouden met het verhogen van de isolatiewaarde van het dak.

In 2013 is een proef gedaan met kruipruimteisolatie. Dit verhoogt niet alleen de isolatiewaarde van de woning, maar lost in veel gevallen ook vochtproblematiek op. Na een evaluatie in 2014 brengen we deze isolatie aan in alle complexen waar dit aan de orde kan zijn. In verband met fiscaal voordeel is deze maatregel reeds in 2013 uitgevoerd.

Bij de vervanging van gebroken en versleten dubbel glas wordt standaard HR++ glas geplaatst.

MATERIAALGEBRUIK.

Bij incidentele vervanging van bouwdeelen (zoals deuren) wordt zoveel mogelijk gewerkt met gecertificeerd hout met het FSC keurmerk. Bij schilderwerk wordt zoveel mogelijk gewerkt met materialen met een hoog vaste stof gehalte. Dit beleid zetten we voort.

[ONDERHOUD EN VERBETERING

20. Verkoop van maximaal 3 woningen aan bewoners tot 2018.

21. Uitbreiden aantal seniorenwoningen door upgrading en opnemen in nieuwbouwopgave. (2015-2018)

22. Extern advies op meerjarenplanning (2014).

23. Vergrote keuzevrijheid keukenvervanging beschikbaar maken voor alle huurders (2014)

24. Opstellen keuzelijsten en aanbesteden groot onderhoud badkamers (2015)

25. Verbeteren energielabels door plaatsing zonnepanelen (2014)

]

NIEUWBOUW

Harmonisch Wonen staat voor de ontwikkeling van gezonde en prettige woningen in leefbare buurten voor die groepen mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector om hun huisvesting te organiseren. Om een kwalitatieve aanvulling te zijn in de woningmarkt vult Harmonisch Wonen dit in met Vedische bouw. Dat houdt in dat wij ons exclusief bezig houden met ontwikkeling van deze bouw, zonder overigens beperkingen op te leggen ten aanzien van doelgroep. Het is de klant die kiest, niet wij die bepalen.

Vedisch bouwen sluit aan op de missie en de statutaire doelstelling woningen te ontwikkelen in het bijzonder voor beoefenaren van de TM-techniek, aangezien vanuit deze groep uitdrukkelijk de wens naar voren is gebracht in dergelijke woningen te willen wonen. Overige belanghebbenden geven aan, dat de kracht en het bestaansrecht van de kleine corporatie ligt in het bedienen van een marktniche.

AMBITIE

Harmonisch Wonen zet zich in voor de realisatie van ca. tien tot twintig nieuwbouwwoningen in de sociale sector in Lelystad in de komende vijf jaar. Primaire randvoorwaarden zijn: Vedisch bouwen en financiële continuïteit van de organisatie. Belanghebbenden geven aan dat het wenselijk is dat eventuele nieuwbouw gelegen is in een groter geheel van Vedische woningen. Dit groter geheel maakt het mogelijk dat er specifieke voorzieningen voor de doelgroep gerealiseerd worden die het *Harmonisch Wonen* ondersteunen. Als hier geen voortgang verwacht wordt dan komen andere locaties in beeld. Zowel vanuit belanghebbenden als vanuit de verantwoorde inzet van middelen ten behoeve van de volkshuisvesting en het bedrijfsbelang is het realiseren van nieuwbouw wenselijk.

COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP (CPO): VREDESWIJK LELYSTAD

De Stichting Vredeswijk Lelystad zet zich in voor de realisatie van een woonwijk op Vedische grondslag. Harmonisch Wonen ondersteunt dit initiatief en zet zich in de huurwoningen in dit project te realiseren. De gemeente Lelystad is positief over het initiatief, echter blijkt het vinden van een locatie lastig.

In het geval dat het aantal gewenste huurwoningen in het initiatief de mogelijkheden van Harmonisch Wonen overstijgt is het de intentie van Harmonisch Wonen hierin een oplossing te verzorgen. Het is daarbij mogelijk dat andere partijen het eigendom van het vastgoed verkrijgen terwijl het beheer bij Harmonisch Wonen ligt (pensioenfondsen of woningcorporatie elders uit het land) of dat zowel het vastgoed als het beheer bij een andere partij ligt (mogelijk bij ontwikkeling in samenwerking met Centrada).

OVERIGE LOCATIES

In overleg met de gemeente kan gezocht worden naar overige locaties in Lelystad waar Harmonisch Wonen kleinschalig kan inbreiden. Harmonisch Wonen heeft primair de voorkeur haar vermogen in te zetten voor Vredeswijk Lelystad en secundair elders in Lelystad. Daarnaast wordt een kleine ontwikkeling buiten Lelystad niet uitgesloten, mocht de situatie zich voordoen dat Harmonisch Wonen daarvoor gevraagd wordt. De vraag zou kunnen komen van de nationale TM-organisatie of van Fortuinlijk Wonen BV, die zich beiden bezighouden met de ontwikkeling van Vedische bouw. In een dergelijk geval moeten de extra logistieke knelpunten in het beheer nog wel worden opgelost.

[NIEUWBOUW

26. Ondersteunen CPO Vredeswijk (2014 e.v.).

27. Realiseren 10-20 (senioren) woningen in Vredeswijk (2016-2017)

]

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Harmonisch Wonen heeft een klein, maar kwalitatief hoogwaardig werkapparaat in een sober en doelmatig kantoor. Een betrouwbaar team, waarbij voldoende expertise aanwezig is om elkaar te vervangen in geval van calamiteiten. Een kundig team, waarbij de kwaliteiten aanwezig zijn om de doelstellingen te verwezenlijken. Een effectief team, om de doelstellingen met minimale inspanning te kunnen verrichten. Een gewaardeerd team, waar we zelf trots op zijn, maar vooral ook de klant blij mee kan zijn. In de taakopvatting gaan we meer terug naar de kern.

TERUG NAAR DE KERN

De sector woningcorporaties wordt geconfronteerd met fors hogere lasten als gevolg van heffingen en belastingen. Als gevolg daarvan is breed in de sector een trend zichtbaar tot het afstoten van de niet noodzakelijke activiteiten, afslanken van de organisatie en bezuinigingen. Harmonisch Wonen heeft hier in 2013 aan meegedaan door het kantoor te verkleinen, personeel af te stoten en onderzoek te doen naar de automatiseringskosten. Verdere bezuinigingsmogelijkheden liggen in het versoberen van deeltaken op het gebied van leefbaarheid en communicatie. Bezuinigen op deze posten is strijdig op met maatschappelijke- en huurdersbelangen. In de komende periode onderzoeken we waar hier nog een optimalisatie mogelijk is. Tegelijk is het belangrijk vast te stellen dat er ergens een grens is aan het beknipten op kwaliteit. Ook is als gevolg van het dalende vertrouwen van de politiek in de sector een verzwaring van het toezicht merkbaar, die hogere administratieve lasten tot gevolg heeft evenals professionalisering van het intern toezicht. Dit is onvermijdelijk kostenverhogend en heeft tot gevolg dat verdere bezuinigingen nodig zijn om de algemene lasten niet te laten stijgen.

De administratieve taken die Harmonisch Wonen voor de bewonersorganisaties doet worden afgebouwd. Deze zakelijke dienstverlening behoort niet tot de kerntaak.

ORGANISATIE

In het verleden is besloten de werkorganisatie vrij zwaar aan te kleden door een breed takenpakket in eigen beheer uit te voeren. Er is een eigen technische dienst die reparatie- en het grootste deel van het mutatieonderhoud zelf uitvoert. Reden hiervan was dat door het verzwaren van de eigen organisatie er de mogelijkheid ontstaat voor het houden van een eigen kantoor en ontvangstruimte. In een optimalisatieslag is in de afgelopen periode de technische dienst afgeslankt en wordt minder planmatig onderhoud in eigen beheer uitgevoerd.

AUTOMATISERING

In 2013 is een begin gemaakt de eigen server af te stoten en alles naar “de cloud” te brengen. Per 1-1-2014 is dit een feit. De eerste vijf jaar heeft dit een kostenverhoging tot gevolg, die vooral veroorzaakt wordt door de implementatiekosten als gevolg van de overstap naar het NC-CW, die in vijf jaar worden afgeschreven. De nieuwe opzet moet zich de komende jaren bewijzen en evalueren we in de loop van de periode waar dit beleidsplan betrekking op heeft.

PERSONEEL

Vanwege de aard van de doelgroep verwachten we bij het personeel een affiniteit met Transcendente Meditatie. Hiertoe werven we perso-

[PERSONEEL EN ORGANISATIE

28. Optimaliseren rendement van de inspanningen; terug naar de kerntaak. (2015)

29. Evalueren cloud-oplossing automatisering (2016)

30. Verjongen personeelsbestand (2018)

]

neel graag en voor zover mogelijk in het werkgebied; hiermee wordt de lokale binding verhoogd en de lokale werkgelegenheid gestimuleerd. Lokale binding werkt twee kanten uit. Huurders hebben doorgaans een vertrouwd gevoel geholpen te worden door een mede “dorpsbewoner”. Dit model heeft zich bewezen en komt de naam van Harmonisch Wonen ten goede.

Wel zien we als gevolg van dit beleid een vergrijzing optreden van het personeel en ook zijn in verleden (wel-overwogen) concessies gedaan in het aannemen van specifiek opgeleid personeel. Momenteel is er stabiele personeelsbezetting en wordt er pas aan het eind van de komende periode mutatie verwacht. Bij mutaties zoeken we opnieuw de balans moeten worden gezocht, waarbij verjonging en specifieke kennis ook een belangrijke rol spelen, net zo goed als professionaliteit, loyaliteit en integriteit.

FINANCIËLE RANDVOORWAARDEN

Om de financiële continuïteit en de optimale inzet van middelen te waarborgen hanteren we zowel een ondergrens aan de solvabiliteit als een bovengrens. Kosteneffectiviteit ondersteunen we door benchmarking en een periodieke zoektocht naar optimalisatie, ombuigings- en bezuinigingsmogelijkheden. Naast het bewaken van de kosten dopen we ook onderzoek naar opbrengstverbetering.

CONTINUÏTEIT EN EFFECTIEVE INZET VAN MIDDELEN

Als ondergrens voor de financiële positie hanteren we de CFV solvabiliteitseis (volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal) plus 1%. Als bovengrens wordt gehanteerd een solvabiliteit van 40% volgens de bovenstaande definitie. Indien de solvabiliteit de komende vijf jaar een trend vertoont een van deze grenzen te overschrijden zijn maatregelen nodig.

In 2014 breidt het WSW het aantal parameters uit waarop zij de financierbaarheid monitoren en beoordelen. Naast de toetsing aan de CFV norm wordt de financierbaarheid conform WSW-norm leidend gesteld. Ook hier geldt, dat als er de komende vijf jaar aan één van de WSW criteria niet voldaan zou worden, dan wel dat er een negatieve trend zichtbaar is die dit op langere termijn dreigt te veroorzaken, maatregelen nodig zijn.

Jaarlijks wordt hierover verslag gedaan aan de RvC met bevindingen en conclusies.

BENCHMARKING

Naast de bovenstaande algemene criteria wordt er jaarlijks op gedetailleerder niveau gemonitord of de organisatie relatief effectief werkt door een analyse van de gegevens uit het Corporatie Benchmark Centrum (CBC). Om lering te trekken uit de gegevens van het CBC wordt deelgenomen aan CBC intervisiegroepen van het MKW (de samenwerking van de kleinere Aedes Corporaties). In deze groepen wordt met een aantal collega's uitgediept waar de verschillen in de benchmark vandaan komen en met de collega's geanalyseerd hoe dat anders zou kunnen.

KOSTENBEWUST WERKEN

Kostenbewust werken kan door periodieke analyse van de diverse werkgebieden algemene bedrijfslasten, huisvesting, personeel en marketing en communicatie. Daarnaast is constant aandacht voor het kostenaspect nodig. In 2012 en 2103 is gewerkt aan de huisvestings- en personeelskosten. In 2014 kijken we in het kader van het communicatieplan naar effectiviteit en kosten. De organisatie gaat meer terug naar de kerntaak. In 2015 wordt het aanbestedingsbeleid bekeken en doen we een workshop kostenbewust werken met het personeel en in 2017 vragen we extern advies over mogelijke besparingen op de algemene bedrijfslasten. Ook wordt in 2016 de subsidie voor de uitbater van de gemeenschappelijke ruimte herbezien.

OPBRENGSTVERBETERING

In 2016 zoeken we mogelijke nieuwe opbrengstoptimalisaties. In 2014 realiseren we een stijging in de bedrijfswaarde met de investeringen in zonnepanelen.

[FINANCIËN

31. Aanhouden solvabiliteit tussen 15 en 40%

32. Onderzoek naar potentiële besparingen: Deelnemen aan MKW CBC intervisiegroepen. (2014)

33. verbetering aanbestedingbeleid (2015)

34. Kostenbewust werken (2015)

35. Project opbrengstverbetering (2016)

36. Advies algemene bedrijfslasten (2017)

]

DE TOEKOMST

De ambitie is vastgelegd, maar is dit ook de toekomst? De toekomst wordt bepaald door onze ambitie, maar ook door overheidsbeleid, de markt en vele andere invloeden. Belangrijk is de vraag of de ambitie realistisch en haalbaar is en wat de risico's op dat pad zijn. Als Harmonisch Wonen wordt vergeleken met andere corporaties, dan vallen twee dingen op: de bediening van een marktniche en de schaal. Twee zaken die samenhangen. Het is niet de marktniche die zorgen baart. Zolang die bestaat is er markt voor. Als hij niet meer bestaat is opgaan in een groter geheel een gemakkelijkere keuze. Het is meer de schaal die zorgen baart. Blijft het haalbaar om een zeer kleine woningcorporatie levensvatbaar te houden met toenemende heffingen, onder de toenemende administratieve druk, toenemend toezicht en toenemende druk om klantgericht maatwerk te bieden? Met de horizon van dit plan denk ik van wel, maar het is niet zonder risico's. Het grootste risico acht ik de kosten van toenemende heffingen, administratieve druk en toezicht, maar ook de bedrijfslasten vormen een risico. Ik denk niet dat wij net zo goedkoop kunnen draaien als een corporatie van een meer optimale grootte. Het kan zo zijn dat we door heffingen, die afgemeten worden op de standaard corporatie, op termijn dan toch in de knel komen. Anno 2013 geven de prognoses aan dat de ambitie haalbaar is, hoewel we eigenlijk meer woningen zouden willen bouwen dan de 10-15 waar in dit plan over wordt gesproken, maar dat is wel een start.



Ik zie ons in 2018 als een zelfstandige woningcorporatie die voorzichtige stappen heeft gezet naar een tweede dorp in de stad; een corporatie met 223 woningen, springlevend en vol idealen!

Radbout Matthijssen
Directeur/bestuurder

BIJLAGEN

1. De belanghebbenden
2. De omstandigheden
3. Toekomstbeelden Sidhadorp
4. Startnotitie beleidsplan 2013
5. Verslag stakeholderworkshop en gesprekken

1. DE BELANGHEBBENDEN

De volgende belanghebbenden hebben meegedaan aan de participatieronden voor de totstandkoming van dit beleidsplan, hetzij door deelname aan een workshop, hetzij in interview met de directeur/bestuurder:

Bewonersorganisaties:

- a) SOWCI Lelystad (Stichting Onderwijs in de Wetenschap der Creatieve Intelligentie): De organisatie van de Transcendente Meditatiebeoefenaars in het Sidhadorp. SOWCI beheert gemeenschappelijke meditatie- en cursusruimten. Ook heeft zij een rol in de woningtoewijzing; Sowci geeft een verklaring af aan Harmonisch Wonen of een woningzoekende een TM-beoefenaar is. Met deze verklaring krijgt de woningzoekende voorrang bij de woningverhuur.
- b) SHL (Stichting Harmonisch Leven): De oorspronkelijke oprichter van het Sidhadorp en Harmonisch Wonen. Harmonisch Leven beheert een kwaliteitsfonds waarin bijdragen van donateurs. Ook heeft Harmonisch Leven een rol in de woningtoewijzing aan niet mediterenden.

Bewonerskanalen:

- c) Facebook: eigen pagina Harmonisch Wonen en de eigen tijdlijn van directeur Radboud Matthijssen
- d) Facebook: groep "Sidhadorp"

Overige organisaties binnen het Sidhadorp:

- e) SHB (Stichting Harmonisch Beheer): verhuurder van ca 17 bedrijfsruimten in het Sidhadorp. Harmonisch Beheer heeft geen personeel en alle operationele taken uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Er is een personele unie op bestuursniveau met Harmonisch Wonen.
- f) Het Vegetarisch Restaurant (Stichting Harmonische Voeding): Beheert door Harmonisch Wonen gesubsidieerde ontmoetingsruimte en verzorgt maaltijden aan bewoners.
- g) Fortuinlijk Wonen BV: Ontwikkelaar van Vedische bouw.
- h) Volkstuinvereniging "Het Verenigd Veld": Beheert en verhuurt volkstuingrond in het Sidhadorp
- i) Maharishi Basisschool "De Fontein": Basisschool in het Sidhadorp
- j) Redactie "SidhadorpNieuws": huis aan huisblad van SOWCI, SHL en Harmonisch Wonen, verschijnt ca 10 maal per jaar

Overige organisaties in Lelystad

- k) Gemeente Lelystad
- l) Woningstichting Centrada: woningcorporatie in Lelystad met ca 8500 woningen.
- m) Zorginstelling Coloriet: woonzorgcentra en verpleeghuiszorg in Lelystad, Dronten en Zeewolde
- n) Zorginstelling WoonZorg Flevoland (WZF): woonzorgcentra in Lelystad

2. DE OMSTANDIGHEDEN

MARKT

De markt waarin Harmonisch Wonen opereert is deels de algemene Lelystadse markt. Onder het kopje “partners in de stad” wordt daar nader op ingegaan. De markt wordt verder bepaald door de doelgroepen van beleid en de keuzes die daarin worden gemaakt. Harmonisch Wonen richt zich conform de visie primair op beoefenaren van de Transcendente Meditatietechniek (TM).

ONTWIKKELINGEN IN DE TM-BEWEGING

Twee factoren zijn van sterke invloed: De omvang van de doelgroep TM beoefenaren en de woonwensen van de doelgroep.

DE OMVANG VAN DE DOELGROEP

Na enkele jaren van stijging van de wachttijd voor woningzoekenden voordat zij aan een woning geholpen konden worden, is in 2013 een lichte daling waargenomen. Deze daling is tegen de conjunctuur en kan duiden op een afname van de doelgroep. Ook de bezoekersaantallen van de meditatiehal blijven licht dalen. Belanghebbenden geven aan dat kernwaarde en bestaansrecht van Harmonisch Wonen bepaald wordt door de bediening van deze doelgroep van beoefenaren van de TM-techniek en voor de komende vier jaar wordt op basis van de cijfers geen omslag verwacht die een herijking van de missie noodzakelijk maakt. Wel is dit een punt van zorg. Jaarlijks zal overleg gevoerd worden met de bewonersorganisaties Stichting Harmonisch Leven en SOWCI waarin de toestroom van nieuwe huurders belangrijk agendapunt zal zijn.



DE WOONWENSEN VAN TM-BEOEFENAREN

De algemene woonwensen van de doorsnee TM-beoefenaar zijn gelijk aan de gebruikelijke woonwensen in Nederland. Voor een deel van de doelgroep speelt er een duidelijke wens in een speciaal ontworpen woning te wonen, volgens richtlijnen van de Vedische bouw of “(Maharishi) Sthapatya Veda”.

DEMOGRAFIE EN HET BESTAANDE BEZIT

De wachtlijsten in het Sidhadorp zijn het langst voor de kleine gezinswoningen; woningen voor alleenstaanden en stellen zonder kinderen in de leeftijd van 23 tot 65 jaar. Daarnaast is er duidelijk sprake van vergrijzing. Er is ook duidelijk een grote behoefte aan jongerenwoningen, maar de doorstroming is daar groter en het aantal beschikbare woningen is voldoende.

MAATSCHAPPIJ

Woningcorporaties zijn de laatste jaren geconfronteerd met nieuwe belastingen en heffingen. Daartegenover staat de mogelijkheid de huren iets boveninflatoir te verhogen. Harmonisch Wonen is financieel gezond, maar heeft weinig financiële marge. Daarmee is Harmonisch Wonen genoodzaakt de maximaal wettelijke huurverhogingen door te voeren zoals die te tijde van het schrijven van dit beleidsplan gelden. Nadrukkelijk wordt gesteld dat de betaalbaarheid een verantwoordelijkheid is van de overheid. Lagere huurverhogingen kunnen alleen als dit gepaard gaat met lagere heffingen. Ook wordt Harmonisch Wonen genoodzaakt te kijken naar haar eigen bedrijfsvoering. In 2013 zijn om deze reden al diverse verbeteringen doorgevoerd (verkleinen personeelsbestand, verlagen huisvestingslasten en optimaliseren huuropbrengst ten behoeve van het verbeteren van de bedrijfswaarde. In algemeenheid zal gelden dat in de bedrijfsvoering steeds gekeken moet worden naar optimalisering en een afstoting van zaken die niet tot de kerntaak behoren.

Een andere belangrijke trend in het wonen is de toename van de emancipatie van de huurder. Dit uit zich in mondiger huurders, een sterkere verwachting betrokken te worden in het beleidsproces en huurders die veel-eisender zijn als het gaat om als klant bediend te worden. De huurders die in de workshops ter voorbereiding van dit beleidsplan hebben meegedaan geven aan dat het dorpse, kleinschalige en simpele karakter van Harmonisch Wonen vooral behouden moet blijven. Toch wordt het gewaardeerd als er meer online dienstverlening komt en communicatie en participatie via sociale media.

PARTNERS IN DE STAD

Als gevolg van de crisis is de groei van Lelystad flink afgenomen. Was er in het lopende convenant met de gemeente nog sprake van de bouw van tot 200 woningen door Harmonisch Wonen is daar door de crisis en de komst van vennootschapsbelasting en heffingen voor woningcorporaties een streep door gehaald. De ambitie blijft dat Harmonisch Wonen in samenwerking met de gemeente zoekt naar kleinschalige nieuwbouwprojecten, hetzij als onderdeel van een te ontwikkelen Vredeswijk, hetzij op inbreidlocaties. Harmonisch Wonen heeft met de gemeente een convenant wat loopt tot en met 2014. De intentie is te komen tot een nieuwe samenwerking vanaf de jaren daarna.



Vogelview uitleglocatie Warande

MIDDELEN

Harmonisch Wonen heeft een gezonde financiële positie. De meeste recente analyse van de vermogenssituatie van Harmonisch Wonen geeft aan dat er beperkte ruimte is voor onrendabele investeringen in nieuwbouw tot ca 0,5 miljoen euro. Hierbij is rekening gehouden met de verwachte boveninflatoire huurverhogingen, heffingen en belastingen in de komende jaren.

3. TOEKOMSTBEELDEN SIDHADORP

DE SCENARIO'S VOOR HET SIDHADORP

De ontwikkeling van de TM-organisaties in Nederland is mede bepalend voor het toekomstige beleid in met name het beheer van het huidige woningbezit. Hier worden een aantal scenario's beschreven en de gevolgen daarvan geanalyseerd. Op basis van deze scenario's worden in het hoofdstuk "De Ambitie" strategische keuzen geformuleerd.

HET TM SCENARIO

In dit scenario blijft de identiteit van en de leefstijl in het bezit in het huidige TM-Sidhadorp gelijk. Er is voldoende toestroom van TM-beoefenaren en de wijze van toelating tot een woning verandert niet. Gezien de nu sterke sociale samenhang in het Sidhadorp en de goede leefbaarheid, is dit een wenselijk scenario, wat ook recht doet aan de oorspronkelijke doelstelling van de buurt en de corporatie.

In dit scenario is ook een stijging van de belangstelling voor het Sidhadorp denkbaar. In dat geval zal de Vredeswijk eerder tot ontwikkeling komen en de stabiliteit van het Sidhadorp toenemen.

Ondanks de lichte daling in de lengte van de wachtlijst in 2013 voor een nieuwe woning is dit een realistisch scenario.

HET GEMENGDE SCENARIO

Als gevolg van dalende wachtlijsten ontstaat beperkte leegstand. In overleg met SHL en SWOCI zal gekozen moeten worden de werkwijze voor de toelating van niet TM-beoefenaren te moeten hervatten. Hiervoor is in 2007 een werkwijze vastgesteld.

In dit scenario zal het Sidhadorp geleidelijk van karakter veranderen, zonder schade te doen aan leefbaarheid of leefstijl. Gezien de recente ontwikkelingen in de wachtlijsten is dit een realistisch scenario.

Dit scenario kan ook in werking treden als de Vredeswijk tot ontwikkeling komt, waarbij er een extra verhuisstroom het Sidhadorp uit zal ontstaan. Het is echter mogelijk dat in deze situatie, door de toegenomen belangstelling en marketing ook de wachtlijst voor het Sidhadorp weer toeneemt. Voor beide mogelijkheden ligt er een scenario klaar.

HET SCENARIO VAN OMWENTELING

In dit scenario is de continuïteit van bewonersorganisatie SOWCI in het Sidhadorp in het geding. Dit zou kunnen optreden als gevolg van dalende belangstelling of financiële problemen.

Dit scenario is zeker op een termijn van enkele jaren niet te verwachten.

4. STARTNOTITIE BELEIDSPLAN 2014-2018

De hoofdstukken “Omstandigheden” en “Toekomstbeelden” zijn weggelaten. Een vernieuwde versie van die hoofdstukken vindt u in de bijlagen 1 en 2. De volledige oorspronkelijke versie van de startnotitie kunt u opvragen bij Harmonisch Wonen.

INLEIDING

Het beleidsplan komt in de plaats en als vervolg op het “beleidsplan 2009-2012”. Het beschrijft in brede zin de positie, ambitie en toekomst van de corporatie.

Hieronder volgt allereerst een uiteenzetting over de werkwijze totstandkoming van het beleidsplan. Vervolgens wordt kort geanalyseerd wat we de laatste jaren hebben gepresteerd volgens onszelf en volgens anderen.

Daarna analyseren we de te verwachten omstandigheden in een aantal scenario's.

WERKWIJZE TOTSTANDKOMING BELEIDSPLAN

Het beleid van de corporatie is bedoeld als leidraad om de doelstellingen te verwezenlijken. Om tot goede definiëring van de doelstellingen en beleid te komen is inbreng van stakeholders of belanghebbenden essentieel. De corporatie is er niet voor zichzelf, maar voor de belanghebbenden. Hun inbreng staat centraal. Deze startnotitie is het uitgangspunt voor het voeren van gesprekken met de belanghebbenden. Hun inbreng wordt gebundeld in een verslag en aan de hand daarvan wordt het beleidsplan opgesteld. Het plan wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen en gepresenteerd aan belanghebbenden.

PLANNING

1. Februari 2013 opstellen startnotitie en vaststelling in de Raad van Commissarissen (RvC)
2. April-juni gesprekken met belanghebbenden
3. September vaststelling van het verslag van de gesprekken in de raad
4. Oktober opstellen beleidsplan
5. November 2013 vaststelling in de RvC

BELANGHEBBENDEN

Als belanghebbenden worden genoemd:

1. De huurders
2. Bewonerorganisaties in het Sidhadorp (SOWCI en SHL)
3. De Stichting Vredeswijk Lelystad
4. De gemeente Lelystad
5. Dienstverleners Sidhadorp (Vegetarisch Restaurant, Zenith, Maharishi Ayurvedisch Gezondheidscentrum, Appartementen Luikink, Stichting Harmonisch Beheer, Volkstuinvereniging het Verenigd Veld)
6. Bedrijven gevestigd in het Sidhadorp
7. Dienstverleners van buiten het Sidhadorp (thuiszorg WZF, Coloriet en Icare)
8. Centrada
9. Het team en RvC van Harmonisch Wonen

OPZET GESPREKKEN

Afhankelijk van de betreffende belanghebbende wordt gekozen voor één van de volgende mogelijkheden::

GESPREKSVARIANT

De directeur, vergezeld door een notulist en eventueel een commissaris voert gesprekken met een aantal groepen. In de gesprekken geeft de directeur een inleiding en wordt per onderdeel commentaar gevraagd.

WORKSHOPVARIANT

Ook hier de directeur, een notulist en eventueel een commissaris. Nu geen gesprekken maar workshops met een aantal groepen. Aan de hand van de startnotitie worden een aantal keuzes en stellingen geformuleerd. Na een korte inleiding worden de aanwezigen gevraagd met post-it blaadjes op flapovers hun voorkeur aangeven. Daarna wordt gediscussieerd.

MENGVORM

In de mengvorm wordt met sommige groepen een workshop gehouden en met anderen een gesprek. Het voordeel van de workshop is dat er stemmingen kunnen worden gehouden, wat kwantitatieve input geeft:

Workshop: bewoners en Sidhadororganisaties nrs 1-2-3-5-6

Gesprek: de gemeente, dienstverleners van buiten het dorp, Centrada.

ACHTERGROND:

PRESTATIES VAN DE LAATSTE JAREN

EVALUATIE VISITATIE 2012

In 2012 is een visitatie uitgevoerd. Daar kwamen de volgende leerpunten uit naar voren:

OVERZICHT VAN LEERPUNTEN

Kernpunten die optillen van een beoordeling van 5 of 6 naar 7

1. Wees realistischer en eenduidiger in de voornemens tot nieuwbouw.
2. Plan het onderhoud strakker. Voer uit in het jaar waarin het is gepland.
3. Voer een jaarlijks belanghebbendenoverleg.

Secundaire punten die kunnen bijdragen van 7 naar 8

4. Invoeren KWH label
5. 2^e huurderlid RvC
6. Verbouwen seniorenwoning volgens woonkeur.
7. Produceer minder papier
8. Stimuleer oprichten huurdersorganisatie

OVERZICHT VAN STERKE PUNTEN

1. Goede woningtoewijzing
2. Systematisch woningonderhoud
3. Bereikbaar kantoor, familiegevoel
4. Goed sociaal beheer (buurtbemiddeling, gemeenschappelijke ruimten, participatiebudget)
5. Bewonersparticipatie (beleidsplan), open communicatie, goede relatie stakeholders
6. Financiële situatie goed in beeld en er wordt ook goed naar gehandeld
7. Goede interne communicatie en goede plan-do-check
8. Goede governance

EVALUATIE REALISATIE VAN BELEID 2009-2012

Een opsomming van de gerealiseerde en niet gerealiseerde doelen en taken uit het beleidsplan 2009-2012:

GEREALISEERD

1. Visitatie
2. Convenant gemeente
3. Verkleinen afspraakintervallen TD
4. Periodiek bijwerken onderhoudsraming
5. Herordenen digitaal archief
6. Besluitvorming en reorganisatie eigen TD

7. HR++glas bij glasherstel
8. Politiekeurmerk bij herstel hang- en sluitwerk
9. Aanbieden woonenergie
10. Samenwerkingovereenkomst en huurcontract SHV (restaurant)
11. Maken prijzenbestand onderdelen TD en integreren in administratie
12. Invoeren urenregistratie medewerkers
13. Alle reguliere werkzaamheden in verhuur, onderhoud, leefbaarheid, financieel beheer, externe verantwoording, governance etc.

GESCHRAPT

1. Extra dienstverlening: Leviant en tuinbutler
2. Nieuwbouw

NIET GEREALISEERD

1. Structureel stakeholdersoverleg
2. Duurzaamheidsingrepen: zonnepanelen en isolatie kruipruimten
3. Thema/cursus; bevorderen integriteit personeel
4. Integraal herzien/completeren bewonersinfolbladen

VERTRAAGD (NU OP PLANNING 2013)

1. Beleidsplan 2013
2. Onderzoek nieuwe software – IT structuur (gestart in 2012)
3. Vernieuwing website
4. Structureel vergroten klantgerichtheid (teamcursus, invoeren KWH)

DISCUSSIESTELLINGEN EN KEUZEMOGELIJKHEDEN

Binnen de diverse taakgebieden zijn er verschillende wensen en keuzes mogelijk. In de volgende opsommingen wordt steeds gevraagd een aantal euro te verdelen over de verschillende zaken. Dit gaat niet om echte euro's, maar is een speelse en tastbare manier om keuzes in beeld te brengen. Met "vrij verdelen" wordt bedoeld dat al het geld op één item kan worden gezet, maar ook in porties van verschillende grootte kan worden verdeeld.

KWALITEIT VAN DE DIENSTVERLENING

Belanghebbenden wordt gevraagd maximaal 10x 1000 euro vrij te verdelen over de onderstaande punten.

1. De dienstverlening moet **professioneler**, het zou goed zijn een mee te doen aan het kwaliteitslabel **KWH**, dan wordt tenminste zichtbaar hoe goed er gewerkt wordt.
2. De technische dienst zou meer moeten kiezen **reparaties in één keer** te doen, ook al is dat duurder.
3. **Afspraaktijd** voor reparaties binnen één uur in plaats van binnen drie uur. Dan hoeft u minder lang thuis te blijven, maar het vergt veel van de technische man en is duurder.
4. Harmonisch Wonen zou allerlei **dienstverlening** ook **online** moeten kunnen aanbieden. Als je op de website zou kunnen inloggen kun je je huursaldo zien, je plaats op de wachtlijst, een reparatieverzoek indienen en meteen de afspraak plannen met de Technische dienst
5. Harmonisch Wonen zou meer open moeten communiceren en niet alleen eens in de vier jaar aan de huurders vragen hoe het moet. Waarom niet op **Facebook** en laat iedereen direct reageren als er wat te kiezen valt.
6. **Hou het alsjeblieft simpel**. Zoals het nu gaat is het lekker dorps, en dat is precies zoals het moet.
7. Aanbieden van goedkope groene stroom via **Woonenergie**.
8. Er moet iets gedaan worden aan de lange **wachttijden** voor de kleine gezinswoningen.
9. **Zelfstandigheid van Harmonisch Wonen**
 - a. Om de **eigenheid** van het Sidhadorp te behouden moet Harmonisch Wonen blijven bestaan
 - b. Harmonisch Wonen heeft haar werk goed gedaan, en is daarmee **overbodig** geworden. Het Sidhadorp is er en bestaat dankzij SOWCI; de Vredeswijk kan prima door de Stichting Vredeswijk worden opgericht.

- c. Ik wil het **kantoor** van Harmonisch Wonen in het Sidhadorp behouden.
- d. Schaalvergroting is nodig om te kunnen **professionaliseren**, als daarvoor Harmonisch Wonen moet opgaan in een groter geheel vind ik dat prima.
- e. Harmonisch Wonen is nodig om de **Vredeswijk** ook toegankelijk te maken voor huurders.

LEEFBAARHEID EN WONEN EN ZORG

1. **TM.** Het Sidhadorp is van en voor TM-beoefenaren: Belanghebbenden wordt gevraagd 4 keuzepunten vrij te verdelen over a-d:
 - a. **Sidha's** moeten voorrang krijgen boven mediterenden; niet mediterenden alleen als het niet anders kan
 - b. Zoveel mogelijk alleen verhuren aan **TM** beoefenaren
 - c. Alleen verhuren aan **spirituele** mensen
 - d. Verhuren aan **iedereen** die wil

Belanghebbenden wordt gevraagd maximaal 10 x 1000 euro vrij te verdelen over de volgende punten 2-9

2. **Wie moet dit doen?** Leefbaarheid is iets voor de bewoners of voor SOWCI. Laat Harmonisch Wonen nou maar zorgen voor goede huizen
3. **Nette tuinen:** Harmonisch Wonen zou moeten zorgen voor nette tuinen
 - a. Door te controleren en te dwingen als het niet goed is
 - b. Door controleren en te belonen als het mooi is
 - c. Door activiteiten als tuindagen te organiseren en gereedschap uit te lenen
4. **Achterpaden:** Tuinen zijn voor de bewoner, maar goed toegankelijke achterpaden, daar mag wel voor gezorgd worden:
 - a. Één maal per jaar te controleren en als het niet goed is de betreffende bewoner aansporen te snoeien
 - b. Een maal per jaar op kosten van Harmonisch Wonen alle achterpaden te snoeien
5. Het **participatiebudget** is een goede voorziening; handhaven! Bewoners organiseren leuke dingen, Harmonisch Wonen betaalt mee.
6. Harmonisch Wonen mag zelf wel wat meer **sociale activiteiten** organiseren.
7. **Gemeenschappelijke ruimten**
 - a. Harmonisch Wonen moet blijven bijdragen aan het restaurant.
 - b. Harmonisch Wonen moet zaalruimte beschikbaar hebben voor gebruik voor en door bewoners
 - c. Zaalruimte van Harmonisch Wonen zou ook voor commerciële doeleinden beschikbaar moeten zijn
 - d. In de zaalruimte moet het ook mogelijk zijn andere dingen te doen zoals Deeksha
 - e. Harmonisch Wonen is medeverantwoordelijk voor de zuiverheid van de kennis; dus alleen neutrale of TM activiteiten toelaten
8. Harmonisch Wonen zou meer moeten doen aan het **uiterlijk van het dorp**; bijvoorbeeld delen van de houten huizen schilderen.
9. **Buurtbemiddeling** bij burenruzie door neutrale derden (gemeente/MDF) beschikbaar houden
10. Anders/ uw idee:.....
11. **De behoefte aan zorg** zou door Harmonisch Wonen in kaart moeten worden gebracht, zodat we samen mogelijk meer kunnen bereiken en om te voorkomen dat mensen tussen wal en schip vallen
12. **Loketfunctie:** Harmonisch Wonen zou een loket moeten zijn voor alles wat met wonen te maken heeft, ook thuiszorg en bemiddeling in mantelzorg/PGB
13. **Seniorenwoningen:** Harmonisch Wonen doet er goed aan meer woningen geschikt te maken voor (hulpbehoevende) senioren

14. Er zou een Harmonisch Wonen **woonzorgcentrum** moeten komen, liefst in het Sidhadorp of de Vredeswijk.

BEDRIJFSVOERING

Belanghebbenden wordt gevraagd maximaal 4 x 1000 euro vrij te verdelen over de onderstaande punten.

1. **Onderhoud**
 - a. Zoveel mogelijk onderhoud door eigen mensen
 - b. meer zakelijke aanpak met meer onderhoud door externe bedrijven.
2. **Kantoor taken:**
 - a. Zoveel mogelijk door **eigen mensen** op het eigen kantoor doen
 - b. In de backoffice samenwerken met andere woningcorporaties of een **callcenter** als dat efficiënter is. U wordt dan niet meer geholpen door “eigen” mensen, maar het is mogelijk professioneler.

ONDERHOUD EN DUURZAAMHEID

Belanghebbenden wordt gevraagd maximaal 10 x 10.000 euro vrij te verdelen over de punten 1-8

1. **Badkamers in de houtskeletbouwwoningen** krijgen vanaf 2015 groot onderhoud. Er is keuze uit:
 - a. Basisonderhoud (relatief goedkoop): nieuw wandvinyl, nieuwe radiator, leidingen, sanitair en kranen; indien nog niet aanwezig maar wel mogelijk: (nieuwe) douchecabine
 - b. Duurder: Versterken vloer en (vervangen) wanden. Vloer en wanden voorzien van tegelwerk. Tegelvloer op afschot, geen douchecabine
2. **Toiletten in de houtskeletbouw** krijgen vanaf 2015 groot onderhoud. Er is keuze uit:
 - a. Relatief goedkoop: Basisonderhoud: nieuw wandvinyl, nieuwe toilet en fontein. In de optiesfeer (bijbetaling door huurder): tegelwerk en wandcloset.
 - b. Relatief duur: standaard vloer en wandtegelwerk, standaard nieuw toilet en fontein. In de optiesfeer: wandcloset.
3. **Vochtproblematiek.** Extra kostenpost: In de houtskeletbouw en in de Amer is soms last van vochtige lucht/vochtproblematiek. Een mogelijke oplossing is kruipruimte-bodemisolatie. In de Rivierenlaan, Donau- en Moezelstraat wordt dit momenteel getest. Het verbetert de isolatiewaarde te gering om een energielabelverbetering te bewerkstelligen, maar lost veel vochtproblematiek op.
4. **Velux vensters.** In de onderhoudsraming is rekening gehouden met het vervangen van alle Veluxvensters in houtskeletbouw en Amer.. Dit is een kostbare investering en lijkt nog niet nodig. Het voorstel is dit vooralsnog te laten vervallen.
5. **Hang- en sluitwerk en politiekeurmerk.** Huidig beleid is vervangen als het versleten is door materialen die aan het politiekeurmerk voldoen. De politie geeft aan dat het aantal inbraken beperkt is in het Sidhadorp. Is er behoefte aan het naar voren halen van onderhoud en de sloten eerder te vervangen?
6. **Seniorenwoningen.** Er is sprake van vergrijzing in het Sidhadorp. Het aantal 65 plussers neemt rap toe en er zijn veel minder rollatorgeschikte woningen dan senioren. Het verbouwen van twee gelijkvloerse woningen tot rollator- of rolstoelgeschikte woningen kost ca 50.000,-.
7. **Duurzaamheidsmaatregelen.**
 - a. **Zonnepanelen** tegen huurverhoging; dit levert de huurder financieel voordeel en Harmonisch Wonen ook. Dit kost eigenlijk niks omdat Harmonisch Wonen het weer terugverdiend. Het energielabel verbetert één of twee stappen: C wordt A, als er voldoende panelen op het dak passen.
 - b. **Platte daken:**
 - i. Verbeterde dakisolatie platte daken gelijk met groot onderhoud dak in 2025 door een laag isolatie extra aan te brengen en dakranden iets te verhogen. Dit levert 0 of

1 energielabelstap. Dit zou veel eerder gedaan moeten worden, bijvoorbeeld in 2015.

- ii. Platte daken in 2025 voorzien van grasdaken; dezelfde verbetering in isolatiewaarde als bovenstaand, maar dubbel zo duur. Maar dan wel in 2015 uitvoeren.
- c. **Verbeteren gevelisolatie houtskeletbouw.** Dit staat niet in de planning want is niet noodzakelijk. Het levert 0 of 1 stap verbetering in het energielabel. Harmonisch Wonen zou hier geld voor moeten vrijmaken om het binnen 10 jaar uit te voeren.
 - i. aan de binnenzijde met voorzetwanden.
 - ii. Verbeteren gevelisolatie houtskeletbouw aan de buitenzijde inclusief het aanbrengen van nieuwe gevelbekleding.
- d. **HR++Glas.** In de onderhoudsraming is rekening gehouden met het vervangen van al het dubbel glas door HR++ glas. Er werd verwacht dat het dubbele glas zou verouderen en er op grote schaal condensvorming tussen het glas zou optreden. Dit is niet gebeurd en voorlopig lijkt het niet nodig het glas te vervangen. Wel vervangen door HR++ glas verbetert het energielabel met nul of één labelstap (C blijft C of wordt B). Het is een relatief grote kostenpost met relatief weinig rendement.

8. Onderhoud vs Nieuwbouw.

- a. Als er met het uitsparen van het minder noodzakelijke onderhoud nieuwbouw kan komen heeft dat de voorkeur.
- b. Alleen bouwen als dat niet te koste gaat van het beste onderhoud

NIEUWBOUW

Belanghebbenden wordt gevraagd maximaal 10 x 1000 euro vrij te verdelen over de onderdelen genoemd onder de punten 1-5:

1. Maharishi Sthapatya Veda.

- a. Uitsluitend bouwen als dat kan in de Vredeswijk en er volledige MSV certificering haalbaar is
- b. Uitsluitend bouwen in de Vredeswijk, ook met concessies op de MSV certificering
- c. Vedische nieuwbouw met certificering is wenselijk, ook als de Vredeswijk voorlopig niet door gaat en er wel deze andere mogelijkheden zijn. Vedische nieuwbouw zonder certificering in Lelystad is goed genoeg.
- d. Nieuwbouw is wenselijk zolang er vraag is, dat hoeft niet Vedisch te zijn of in een vredeswijk, als het maar goede woningen zijn.
- e. Geheel geen nieuwbouw

2. De **wachttijden** voor kleine gezinswoningen in het Sidhadorp zijn te lang (tot drie jaar). Moeten er ook in het Sidhadorp woningen bij? Dat kan door

- a. woningen van Centrada over te nemen,
- b. andere woningen in de buurt aan te kopen;
- c. noodwoningen bouwen
- d. ook grote woningen te verhuren aan alleenstaanden.

3. **Nieuwbouw buiten Lelystad**, is dat ook wenselijk?

- a. Denk aan kleine woonzorgcomplexjes;
- b. koop een oude grote boerderij en verbouw die tot een aantal woningen
- c. andere ideeën: Wat is uw ideale en betaalbare woonwens?
- d. Als er waar dan ook Vedisch gebouwd kan worden zou het goed zijn als Harmonisch Wonen daarin als woningcorporatie een rol in zou hebben.

4. **Alleen TM?**

- a. Harmonisch Wonen is van en voor TM- beoefenaren, dus alleen bouwen voor en verhuren aan TM- beoefenaren

- b. Harmonisch Wonen is er voor al Maharishi's kennis; dus Vedische bouw kan doel op zich zijn of daar nou TM-ers in wonen of niet.
- c. Als Harmonisch Wonen buiten het dorp voor niet-TM-ers bouwt vind ik dat prima als het niet ten koste gaat van het Sidhadorp.

5. Alleen huurwoningen?

- a. Harmonisch Wonen kan ook koopwoningen bouwen
- b. Harmonisch Wonen kan ook andere zaken bouwen en verhuren, zoals een school, vedisch centrum, kliniek, praktijk-, winkel- en bedrijfsruimte, als ze maar samenhangen met het doel.

5. VERSLAG PARTICIPATIE BELANGHEBBENDEN

Vorbereiding beleidsplan 2014-2018

INLEIDING

In de workshops en vragenlijsten hebben de deelnemers in groepen per hoofdstuk hun stemmen verdeeld over de verschillende onderdelen. De groepen waren: team, RvC, bewoners, Sidhadorpse organisaties (SOWCI, SHL, SHB, het Vegetarisch Restaurant, Volkstuinvereniging het Verenigd Veld, Fortuinlijk Wonen en de redactie SidhadorpNieuws), Centrada en facebook respondenten. Daarnaast hebben de gemeente, Centrada, Coloriet en de Stichting Woonzorgcentra Flevoland (WZF) inbreng gehad in de vorm van een gesprek.

Negatieve stemmen konden niet worden uitgebracht, behalve bij de stemmers die via Facebook hun mening hebben gegeven. Op die manier ontstonden scores, die variëren van ca 0 tot ca 20 en ze zijn opgeteld en gescoord per persoon en per groep. Aan de verschillende onderdelen wordt een relatief belang gehecht door de deelnemers. De scores zijn weergegeven p.p. (iedere persoon evenveel gewicht) en per groep (iedere groep evenveel gewicht). De volgende tabel is gehanteerd:

Score lager dan 5	Negatief, geen of gering belang
Score tussen 5 en 10	Beperkt belang
Score tussen 10 en 15	Groot belang
Score hoger dan 15	Zeer groot belang

Daarnaast is een kleurenkolom opgenomen waarin de verdeeldheid tussen de participanten wordt weergegeven. De kleurcodering is hier andersom:

Score lager dan 5	Grote verdeeldheid tussen de participanten
Score tussen 5 en 10	Enige verdeeldheid tussen de participanten
Score tussen 10 en 15	Redelijke overeenstemming
Score hoger dan 15	Grote overeenstemming tussen de participanten

Als er grote overeenstemming is dan lijken de conclusies voor de hand liggend. Bij grote verdeeldheid wordt aangegeven hoe dat kan worden geïnterpreteerd en verwerkt.

Conclusies worden in dit stuk niet getrokken; voordat de inbreng van belanghebbenden in beleid vertaald kan worden maken we nog de afweging of de wensen haalbaar zijn en wat de impact is op de toekomst van de stichting en het Sidhadorp. Wel wordt de grootste gemene deler per onderdeel vermeld en wordt aangegeven wat de uitkomsten zijn in termen van *zeker wel doen*, *wel doen*, *eventueel doen* en *niet doen*. De uiteindelijke conclusies worden geformuleerd in het beleidsplan 2014-2018.

De indeling van dit verslag volgt de hoofdstukken uit de workshops en vragenlijsten:

- Kwaliteit van de dienstverlening
- Leefbaarheid, wonen en zorg
- Bedrijfsvoering
- Onderhoud en duurzaamheid
- Nieuwbouw

KWALITEIT VAN DE DIENSTVERLENING

		score			Belang	Opmerkelijke verschillen
		p.p.	groep	Verdeeldheid		
1.	KWH label	4	3	3	Gering	Team (8) en organisaties (6)
2.	reparaties in één keer	4	3	2	Gering	
3.	Afspraakinterval korter	5	6	6	Beperkt	Huurders: beperkt belang (7)
4	dienstverlening online	10	12	8	Groot	Huurders: groot belang (14)
5	Inspraak via Facebook	8	12	6	Groot	Huurders lagere score (2)
6.	Hou het simpel.	18	15	7	Zeer groot	RvC lagere score (10)
7.	Woonenergie aanbieden	2	5	5	Beperkt	Centrada (20) Facebook (6)
8.	Wachttijden aanpakken	2	2	2	Gering	Team hogere score (6)
a.	HW moet blijven	20	18	7	Zeer groot	Centrada (0)
b.	HW overbodig	0	0	1	Geen	
c.	Kantoor in Sidhadorp	15	15	4	Zeer groot	Huurders (11) facebook hoog (22)
d.	Schaalvergroting: fusie	-0	-1	4	Geen	organisaties (8) facebook (-14)
e.	HW voor vredeswijk	9	7	5	beperkt	RvC laag (0) huurders hoger (13)

Zeker wel doen:

- I. Hou het simpel. De verdeeldheid wordt veroorzaakt door Centrada die hier als enige nul scoort.
- II. HW moet blijven
- III. Kantoor in Sidhadorp open houden

Wel doen:

- IV. Online dienstverlening uitbreiden. Ondanks verdeeldheid is iedereen positief.
- V. Inspraak via facebook

Zo mogelijk ook doen:

- VI. Afspraakintervallen technische dienst verkorten

Niet doen:

- VII. KWH
- VIII. Reparaties in een keer ook al is dat duurder
- IX. Woonenergie
- X. Wachttijden verkorten door ingewikkelde of dure ingrepen
- XI. Fuseren

Eventueel doen/Verdeelde meningen:

- XII. Inspannen voor de Vredeswijk

LEEFBAARHEID, WONEN EN ZORG

		score			Belang	Opmerkelijke verschillen
		p.p.	groep	Verdeeldheid		
A	Sidha's voorrang	16	14	9	Zeer groot	Centrada(0)Facebook(1) huurders(28!)
B	Alleen TM'ers	13	16	5	Zeer groot	Faceb. (4), huurders (12)
C	Alleen spirituelen	1	3	6	Gering	Centrada (20)
D	Verhuren aan iedereen	-1	0	1	geen	
1	Leefbaarh. door anderen	1	1	1	gering	
2a	Onderh. tuinen dwingen	2	2	2	gering	RvC hogere score (7)
2b	Onderh. Tuinen belonen	5	5	3	gering	Huurders lager (2); organisaties (10)
2c	Tuindagen organiseren	7	10	7	beperkt	Centrada (30) huurders (4)
3a	Achterpaden aanzeggen	4	5	4	gering	Huurders (0) Organisaties (8)
3b	Achterpaden kosten HW	4	3	3	gering	Huurders (0) RvC (7) facebook (10)
4	Participatiebudget	9	11	4	groot	Stakeholder hoger (14)
5	Soc. activiteiten door HW	-	0	0	geen	
6a	Bijdrage Restaurant	12	11	7	groot	Centr.(0) Hrders(17) org.(20) faceb. (3)
6b	Zaalruimte aanhouden	3	4	3	beperkt	Organisaties (6) Centrada (10)
6c	Zaalruimte commercieel	1	1	1	gering	
6d	Zaalruimte deeksha e.a.	3	2	2	gering	verdeeldheid op facebook (5)
6e	HW zuiverheid kennis	8	6	5	beperkt	Centrada(0) RvC(0) hrders(16) org.(10)
7	Uiterlijk dorp/huizen	3	5	5	gering	Alleen RvC anders (20)
8	Buurtbemiddeling	7	8	2	beperkt	
9	Zorg in kaart brengen	6	5	4	beperkt	Huurders (12) Centrada (0)
10	EénLoketfunctie	4	2	3	Gering	Huurders (7) en facebook (6)
11	Seniorenwon. upgraden	9	12	4	Groot	Huurders (8) facebook (5) WZF (ja)
12	Woonzorgcentrum	5	3	3	gering	Huurders (8) facebook (6)

Zeker wel doen:

- I. Alleen verhuren aan TM-ers

Wel doen:

- II. Voorrang voor Sidha's. Ondanks de verdeeldheid is er breed draagvlak en zijn er met name hoge scores bij huurders en organisaties.
- III. Participatiebudget handhaven
- IV. Bijdrage aan Restaurant handhaven, hoewel Centrada dit niet zo nodig vindt en er ook op facebook weinig steun voor was.
- V. Woningen aanpassen voor senioren

Eventueel ook doen:

- VI. Buurtbemiddeling
- VII. Zorgbehoefte in het Sidhadorp in kaart brengen. Huurders hechten hier waarde aan, maar Coloriet en WZF niet (alleen bij nieuwbouw).

- VIII. Tuindagen organiseren en gereedschap uitlenen, hoewel juist de huurders hier niet zo'n behoefte aan hebben.
- IX. Beleid HW in lijn met de richtlijnen voor de "zuiverheid van de kennis". Hoewel hier enige verdeeldheid is ligt dit erg gevoelig en is het verstandig dit te handhaven.
- X. Opzetten "woonzorgcentrum". Dit krijgt gemiddeld gesproken weinig steun, maar juist van de huurders en via facebook kwam hiervoor wel wat steun
- XI. Zaalruimte gemeenschappelijke ruimten aanhouden. Dit krijgt weinig steun. Uit de lijst blijkt echter niet de inbreng van de gemeente, die vooral de samenwerking in buurtcentrum de Bever positief waardeert.
- XII. Loketfunctie voor allerlei woning- en zorggerelateerde dienstverlening krijgt weinig steun, maar wel wat bij de huur-

ders, WZF (Leviant) en Coloriet. Overwogen kan worden een lichte variant toe te passen, waarbij wel allerlei foldermateriaal beschikbaar is.

Niet doen:

- XIII. Woningen verhuren aan niet TM-ers (spirituelen of iedereen)
- XIV. Leefbaarheidsproblematiek aan anderen overlaten

- XV. Tuinonderhoud stimuleren door te belonen of te dwingen
- XVI. Ons bemoeien met onderhoud achterpaden
- XVII. Uiterlijk Sidhadorp verbeteren door schilderen huizen
- XVIII. Zelf sociale activiteiten organiseren

BEDRIJFSVOERING

Onderdeel		score			Belang	Opmerkelijke verschillen
		p.p.	groep	ver-deeldheid		
1	Onderhoud zelf doen	16	15	4	Zeer groot	RvC (3) Centrada (20)
2	Onderhoud uitbesteden	5	4	5	gering	RvC (17) Centrada (0)
3	Kantoortaken zelf doen	17	13	8	Zeer groot	Centrada (0); facebook (0)
4	Kantoortaken uitbest.	0	4	5	gering	Centrada (20)

Zeker wel doen:

- I. Onderhoud en kantoortaken zoveel mogelijk door eigen personeel. De RvC en in mindere mate het team zien hier echter wel voordelen om meer uit te besteden.

Niet doen:

- II. Meer uitbesteden in onderhoud of kantoortaken, hoewel Centrada aangeeft dat in de kantoortaken wel mogelijkheden zouden kunnen zijn

ONDERHOUD EN DUURZAAMHEID

Onderdeel		score			Belang	Opmerkelijke verschillen
		p.p.	Groep	Verdeeldheid		
1a	Badkamers vinyl	7	4	5	Gering	Huurders (11) organis. (12)
1b	Badkamers tegels	10	9	5	beperkt	Huurders (4)
2a	Toilet vinyl	7	6	5	beperkt	Huurders (8) organisaties (14)
2b	Toilet tegels	7	6	6	beperkt	Huurders (0) RvC (17) organisaties (0)
3	Kruipruimte vlokken	8	12	7	groot	Huurders (2) facebook (10)
4	Velux vervangen	2	1	1	Gering	
5	Politiekeurmerk	7	8	5	Beperkt	RvC (20) huurders (6)
6	Seniorenverbouwing	11	11	5	Groot	RvC (0) organisaties (18)
7a	Zonnepanelen	18	21	5	Zeer groot	Huurders scoren het laagst (13)
7b1	Isolatie platte daken	3	3	3	gering	Organisaties (10)
7b2	Grasdaken	0	-	-	Geen	
7c1	Gevel binnensisolatie	0	0	1	Geen	
7c2	Gevel buitenisolatie	0	1	1	Geen	
7d	HR++ glas	2	1	1	gering	
8a	Minder onderh. > meer nieuwbouw	5	3	4	beperkt	Huurders (12)
8b	optimaal onderh. >minder nieuwbouw	7	7	3	Beperkt	Huurders (10)

Zeker wel doen:

- I. Aanbieden zonnepanelen; ook van harte ondersteund door de gemeente

Wel doen:

- II. Woningen door verbouwing beter geschikt maken voor senioren.
- III. Kruipruimte vochtisolatie hoewel de participerende huurders de problematiek niet zo herkennen.

Zo mogelijk ook doen:

- IV. Opwaarderen tot Politiekeurmerk veilig wonen . WZF merkt op dat veiligheid een gevoel is en niet afhankelijk van het label.
- V. Nieuwbouw plegen zonder dat dat ten koste gaat van het beste onderhoud

VI. Eventueel doen/verdeelde meningen:

- VII. Badkamer en toiletverbetering met vinyl of tegelwerk; gemiddeld is men voor tegels, echter juist de huurders vinden de duurdere oplossing niet zo nodig..
- VIII. Minder noodzakelijk onderhoud uitbezuiden om meer nieuwbouw mogelijk te maken

Niet doen:

- IX. Velux vervangen
- X. Platte daken isolatie verbeter of grasdaken aanbrengen
- XI. Gevelisolatie verbeteren of geveldelen rabat vervangen
- XII. HR++glas aanbrengen

NIEUWBOUW

Onderdeel		score			Belang	Opmerkelijke verschillen
		p.p.	Groep	Verdeeldheid		
1a	Vredeswijk 100%MSV	13	9	8	Groot	RvC en Centrada (0) huurders (24) organisaties (18) WZF (ja)
1b	Vredeswijk met concessies op MSV	0	0	1	Geen	Team (4) facebook (-2)
1c	Als geen vredeswijk dan wel nieuwbouw evt met concessies op MSV	7	11	8	Groot	Organis. (0) facebook (5) Centr. (30)
1d	Standaard nieuwbouw	0	1	2	Geen	RvC (7) facebook (-2)
1e	Geen nieuwbouw	-1	-1	2	gering	Facebook (-7)
2a	Bij lange wachttijden: Koop Rhonestraat	8	5	6	beperkt	huurders (15) organisaties (12)
2b	Koop in de buurt	8	11	10	Beperkt*	huurders (10) organis. (10) Centr.(40)
2c	Noodwoningen	0	0	1	gering	
2d	Grote woning > alleenst.	8	7	5	Beperkt	
3a	Buiten Lelystad wozoco	4	5	5	gering	RvC (20) facebk (5) huurders(0) org.(0)
3b	Boerderij	0	0	2	gering	
3c	Buiten Lelystad MSV	7	6	4	Beperkt	Organis.(2) facebook (7) Centrada (0)
4a	Nieuwbouw Alleen TM	8	5	7	Beperkt	huurders (14) en organisaties (18)
4b	MSV ook niet TM	8	13	7	Groot	Huurders (0) facebook (14)
4c	Buiten Sidhadorp niet TM	2	2	2	gering	
5a	Ook koopwoningen	6	6	4	Beperkt	Huurders (0) facebook (12)
5b	Ook voorzieningen	13	10	4	Groot	Huurders (20)

* Vraag 2b is sterk beïnvloed door een sterk afwijkende mening van één groep (Centrada) deze invloed is genivelleerd door toepassing van categorie "beperkt".

Wel doen:

- I. Nieuwbouw plegen in Vredeswijk, zowel woningen als voorzieningen, Niet Tm-ers toelaten.
- II. Als de vredeswijk niet door zou gaan, toch proberen nieuwbouw te plegen die zo veel mogelijk volgens de MSV richtlijnen wordt gebouwd, doch niet perse met certificering. De gemeente ondersteunt dit ook, echter huurders en Sidhadorporganisaties vinden dit niet zo nodig.

Eventueel ook doen:

- III. De nieuwbouw voorbehouden aan TM beoefenaren, behalve als het gecertificeerde MSV is, dan maakt dat minder uit.
- IV. Eventueel ook koopwoningen bouwen
- V. Buiten Lelystad bouwen kan eventueel als het gecertificeerde MSV is.

Niet doen:

- VI. Vredeswijk bouwen met concessies op de vedische kwaliteit (niet gecertificeerd)
- VII. Standaard nieuwbouw plegen (zonder poging het zo Vedisch mogelijk te maken)
- VIII. Ingewikkelde inspanning voor verkorten wachttijden in het Sidhadorp. Zie ook *kwaliteit van de dienstverlening* punt 8. Als het toch aan de orde komt dan woningen in de buurt regelen of aankopen of dure grote woningen aan alleenstaanden verhuren.
- IX. Geheel geen nieuwbouw plegen
- X. Noodwoningen bouwen
- XI. Boerderijen verbouwen of kleine woonzorgcomplexjes buiten Lelystad opzetten.
- XII. Buiten het Sidhadorp voor niet TM-ers bouwen



harmonisch wonen

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad
TELEFOON 0320-218077
E-MAIL info@harmonischwonen.nl
WWW www.harmonischwonen.nl
BANK NL62RABO 03376 77 085
HUIJEN NL28RABO 03376 83 808
KVK 41023459
BTW 006199793B01